

van **Ekeren
Kuiper**



**BUITEN
STATE**

MAKELAARS

Smalsteeg 3 Haften

voor 't
Leven



De makelaars van uw Buitenstate

Onze makelaars helpen u graag met al uw vragen over de woning.

Bel 0183 67 29 92 of mail naar mark@vanekerenkuiper.nl

Wat is een Buitenstate?

Als het aankomt op verkoop van woonboerderijen, monumentale objecten, landhuizen en andere bijzondere panden, wordt er meer specialisme verwacht van de makelaar. Dat beseffen wij ons ook. Buitenstate is een landelijk samenwerkingsverband tussen makelaars die gespecialiseerd zijn in de begeleiding van aankoop en verkoop van onder andere vrijstaande woningen in het buitengebied.

[Lees meer over Buitenstate >](#)



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



Midden in het werkgebied!

U bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Dalem-Gorinchem, Culemborg-Geldermalsen & Papendrecht

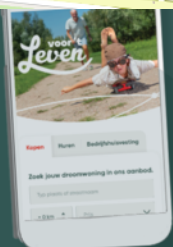


Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor u altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend. Ook een vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning.



© OpenStreetMap contributors



Meer weten over Buitenstate? Bekijk onze website
vanekerenkuiper.nl/buitenstate

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 1.500.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	villa
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Inhoud	677 m ³
Perceeloppervlakte	3000 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	182 m ²
Bouwjaar	2022
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	3000 m ²



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Exclusieve villa met ongekennde luxe, high-end domotica en energieneutrale voorzieningen!

- Een warmtepomp, wtw-systeem en een aardwarmte bron zorgen samen voor een Energielabel A++++!
- De woning heeft drie slaapkamers en een grote garage met optie tot B&B, mantelzorg etc.
- Riant perceel van 3000 m2 en een oprit zodat je werk en privé gescheiden kan houden.

Welkom in deze uitzonderlijke villa aan de Smalsteeg 3 in Haaften: een woning die werkelijk alles heeft. Gelegen in een rustige, groene omgeving met vrij uitzicht, biedt deze villa een unieke combinatie van ruimte, comfort, technologie en duurzaamheid. Alles is tot in de puntjes afgewerkt, met uitsluitend topmaterialen en hoogwaardige apparatuur.



Begane grond:

U betreedt de woning via een ruime hal met modern toilet en royale meterkast met domoticasysteem. Vanuit de hal is er toegang tot de sfeervolle woonkamer met gashaard op bio ethanol, een royale eethoek en zithoek. Aansluitend bevindt zich de indrukwekkende leefkeuken: een waar kookparadijs met een enorm kookeiland, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, Miele apparatuur (o.a. vaatwasser op hoogte en stoomoven), los koffiezetapparaat ter overname, koelkast met fresh zone, en diverse ingebouwde USB-stopcontacten.

In de bijkeuken aan de linker zijde vind je de wasmachineaansluiting en vriezer. En rechts toegang tot de tuin, ook hier zijn de warmtepomp en 400-liter boiler netjes weggewerkt.

Eerste verdieping:

De verdieping telt drie slaapkamers, allen voorzien van eiken vloerdelen, afzonderlijke temperatuurregeling, rolluiken en screens. De luxe badkamer is voorzien van natuurstenen dubbele wastafels met verwarmde spiegels, een vrijstaand ligbad, douche-wc, inlopdouche met een regendouche die over twee functies beschikt én Sunshower (UV + IR), en koperen kranen. De masterbedroom heeft een eigen airco, Sonos, een royale inloopkast met automatische verlichting en slimme opbergoplossingen.

De multifunctionele schuur:

De ruime garage heeft een werkruimte, toilet, elektrische roldeur die extra dik is met een hoge isolatiewaarde, en een trap naar de eerste verdieping met extra kamer (met airco) en separate bergzolder. Alles is voorbereid voor multifunctioneel gebruik: kantoor, studio of zelfs als extra woning. De schuur beschikt over vloerverwarming en -koeling, zonnepanelen, airco, extra toilet, alarmsysteem en een laadpaal voor elektrische auto's.

Buitenruimte:

Een riante tuin met gazon, borders, overkapping, diverse terrassen en luxe tuinsets zorgen voor optimale buitenbeleving. Centraal ligt het verwarmde zwembad met automatische pomp en buitendouche. De oprit met sensoren en slimme bel loopt door naar achteren en biedt volop parkeergelegenheid.



Techniek en duurzaamheid:

- Domotica: alle installaties (verlichting, zwembad, sproeiers, temperatuurregeling) zijn te bedienen via smartphone.
- Beveiliging: alarm in woning en schuur, 12 camera's, slimme deursensoren.
- Energie: warmtepomp (180m diepe boring), 42 zonnepanelen, WTW, energieneutraal label A++++.
- Audio: Sonos-systeem door de gehele woning ter overname.
- Comfort: vloerverwarming én -koeling in elke ruimte (ook in de schuur), separate temperatuurregeling per kamer, Luxaflex door hele woning, rookmelders op centrale systeem.

Goed om te weten:

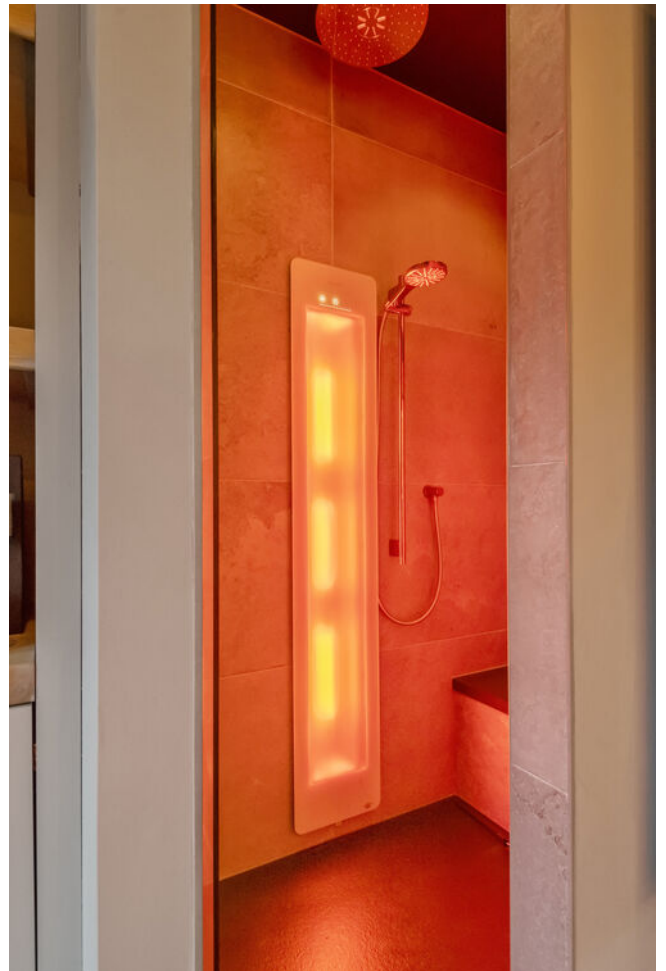
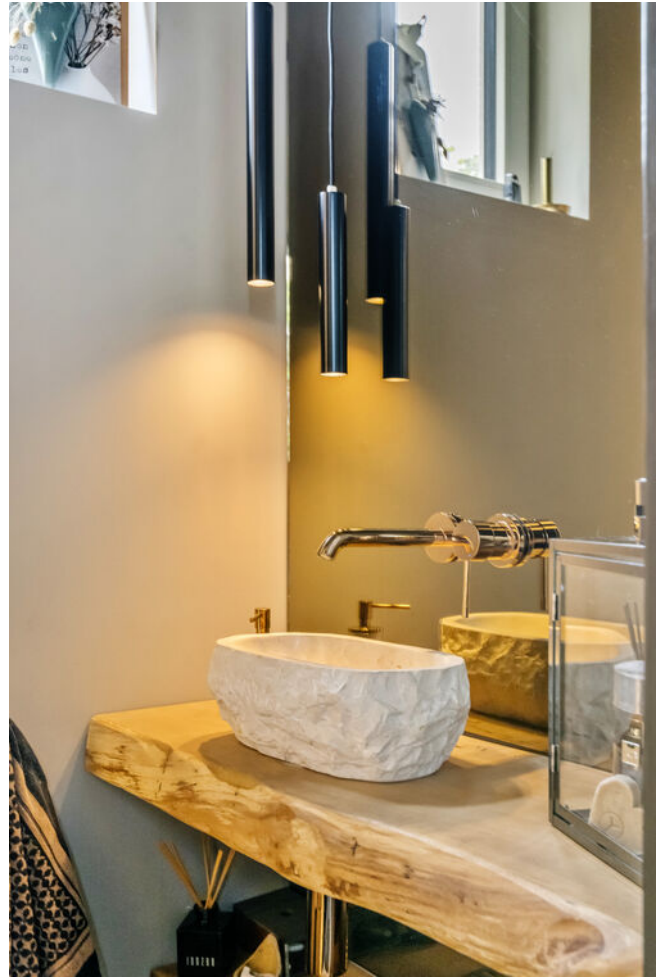
- Vraagprijs is € 1.500.000,- exclusief de inboedel.
- Mogelijkheid tot bedrijfsbestemming van de schuur.
- Perfecte combinatie van luxe, technologie en duurzaamheid.

Ligging: Haaften, een sfeervol dorp aan de Waal met ongeveer 1.800 inwoners, biedt een ideale combinatie van landelijke rust en uitstekende voorzieningen. Het dorp heeft een uitgebreide supermarkt, bakker, basisschool, kinderopvang, bibliotheek en een huisartsenpost met apotheek. Voor ontspanning en activiteiten zijn er een multicultureel centrum, een muziekvereniging en diverse sportverenigingen zoals voetbal en tennis.

Dankzij de gunstige ligging nabij de snelwegen A2 en A15 zijn regiosteden zoals Zaltbommel, Gorinchem en Geldermalsen binnen 10 tot 20 minuten bereikbaar. Grotere steden zoals Den Bosch en Utrecht liggen op slechts 30 minuten rijden. Haaften combineert een hechte dorpsgemeenschap, moderne voorzieningen en uitstekende bereikbaarheid, waardoor het een perfecte plek is om te wonen!

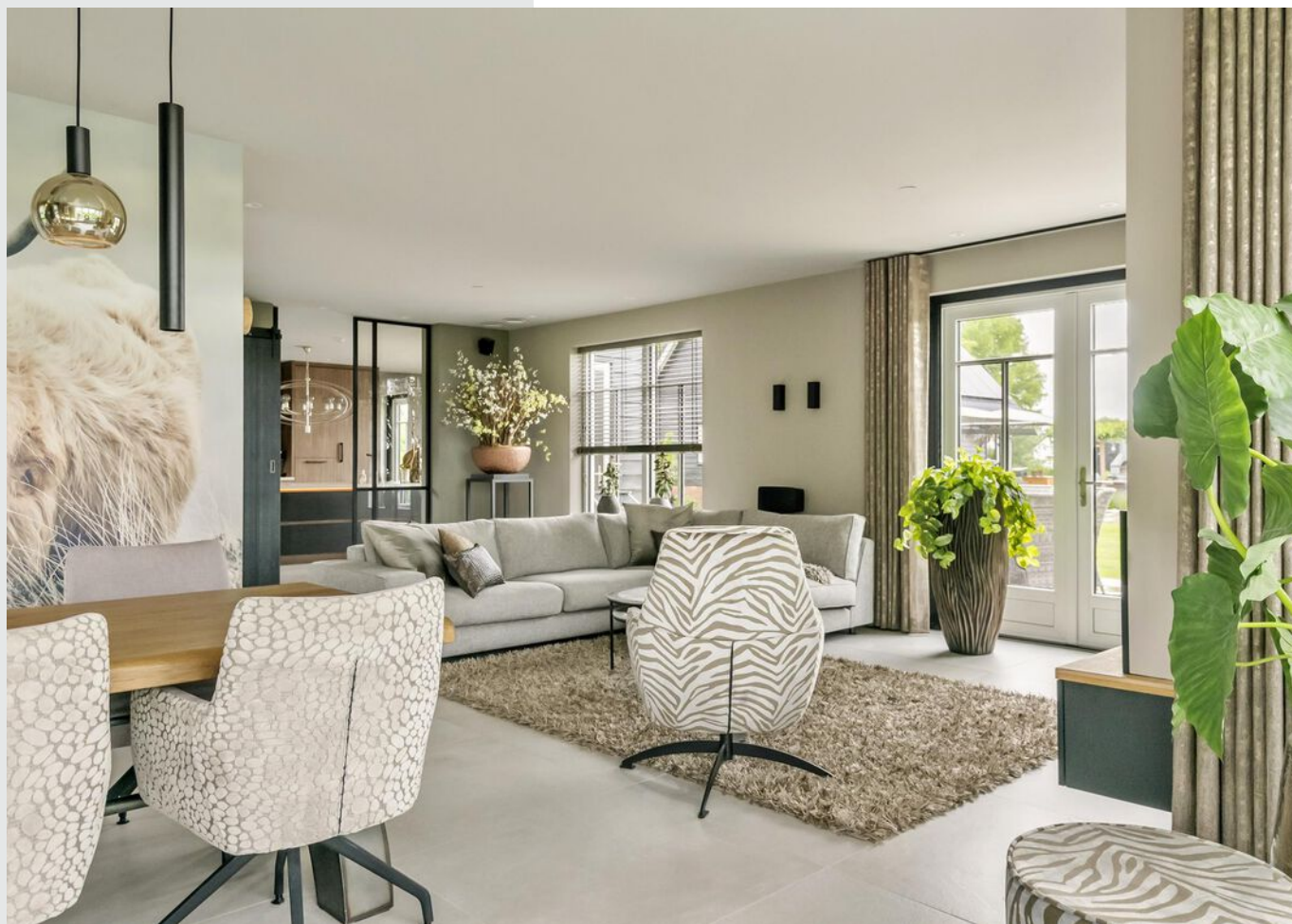
























































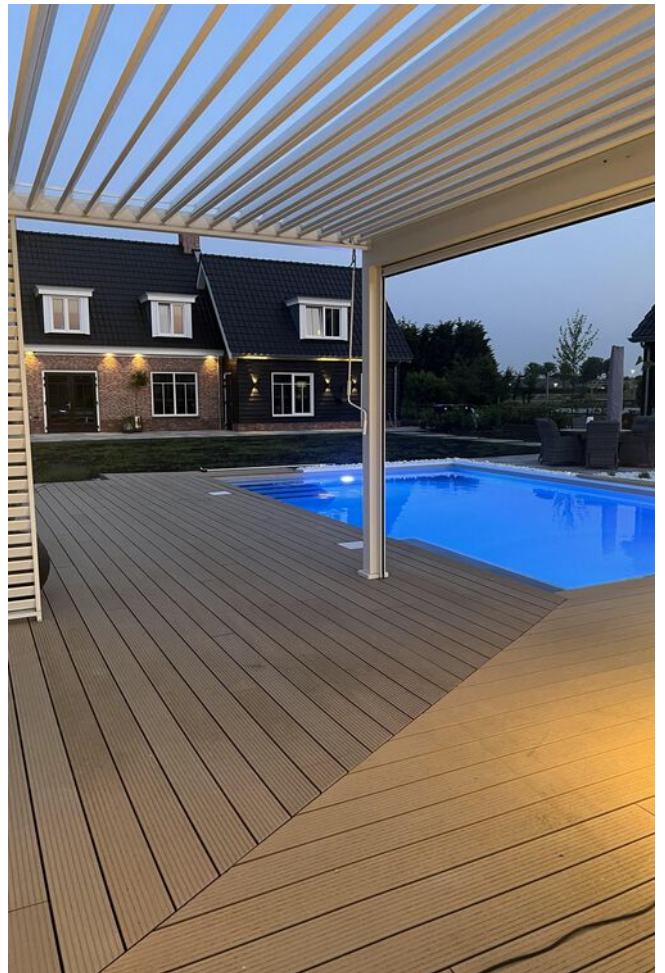
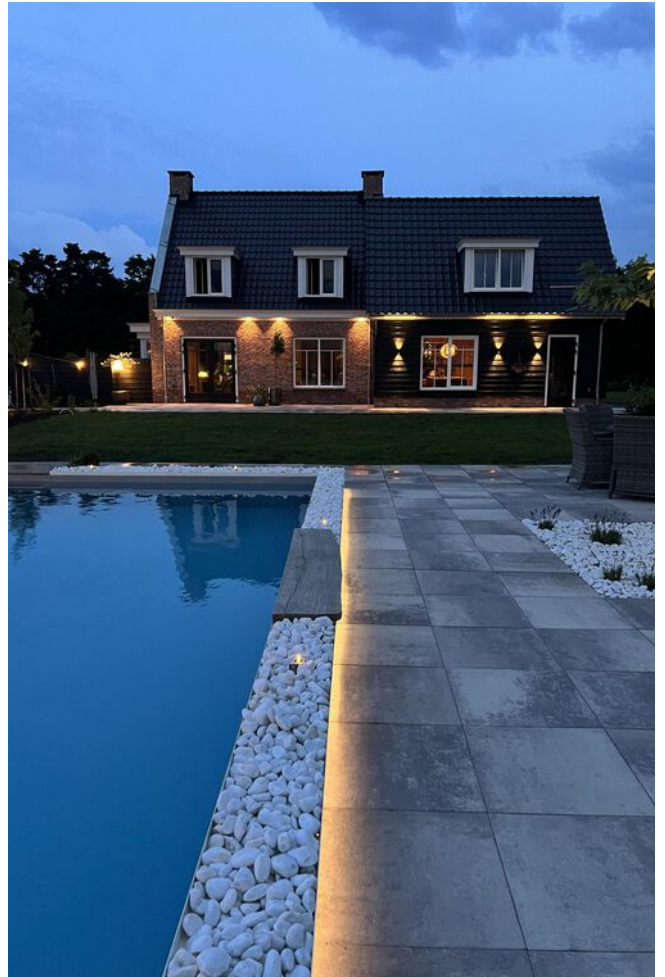
































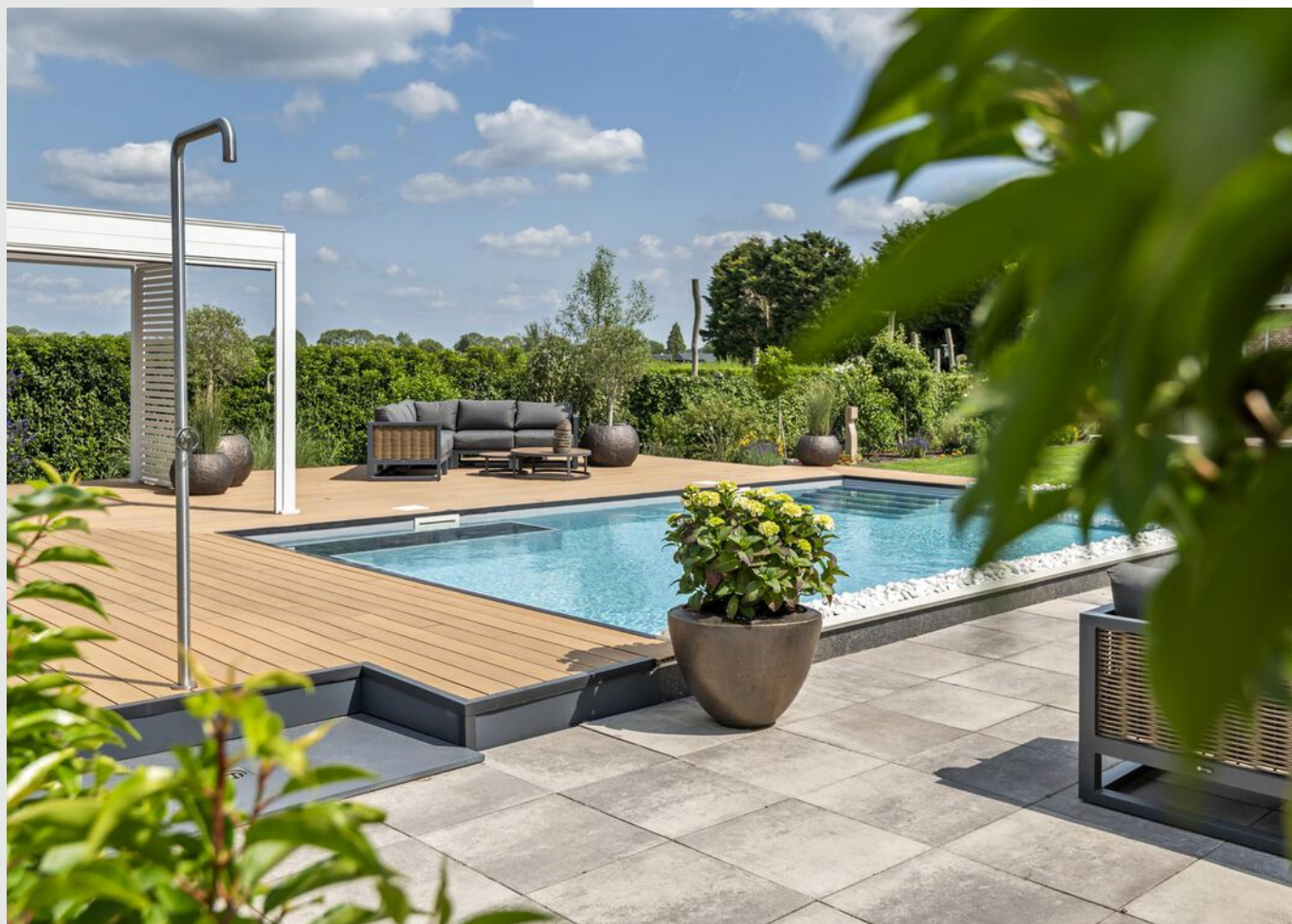


























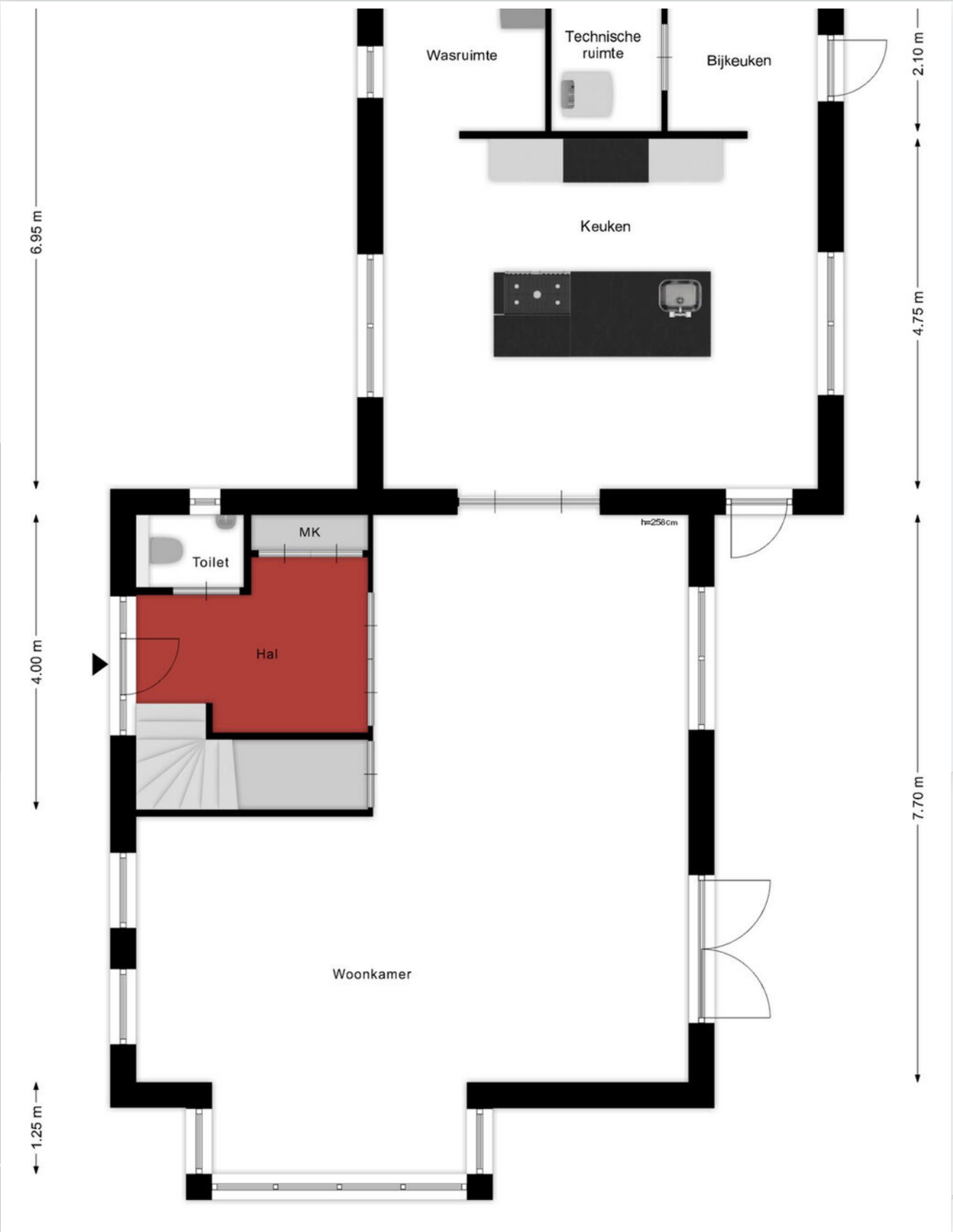


**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

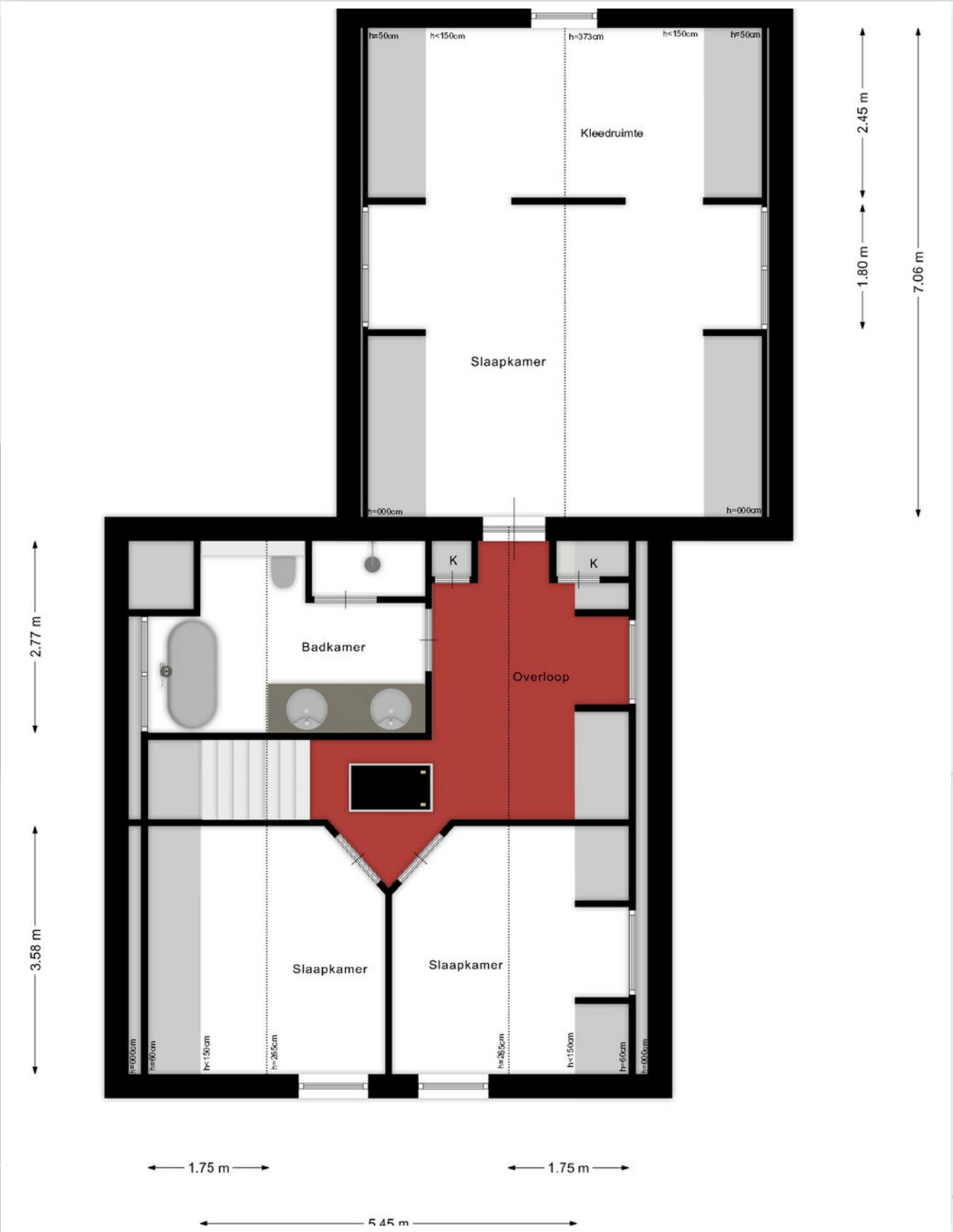
[Bekijk de woning >](#)



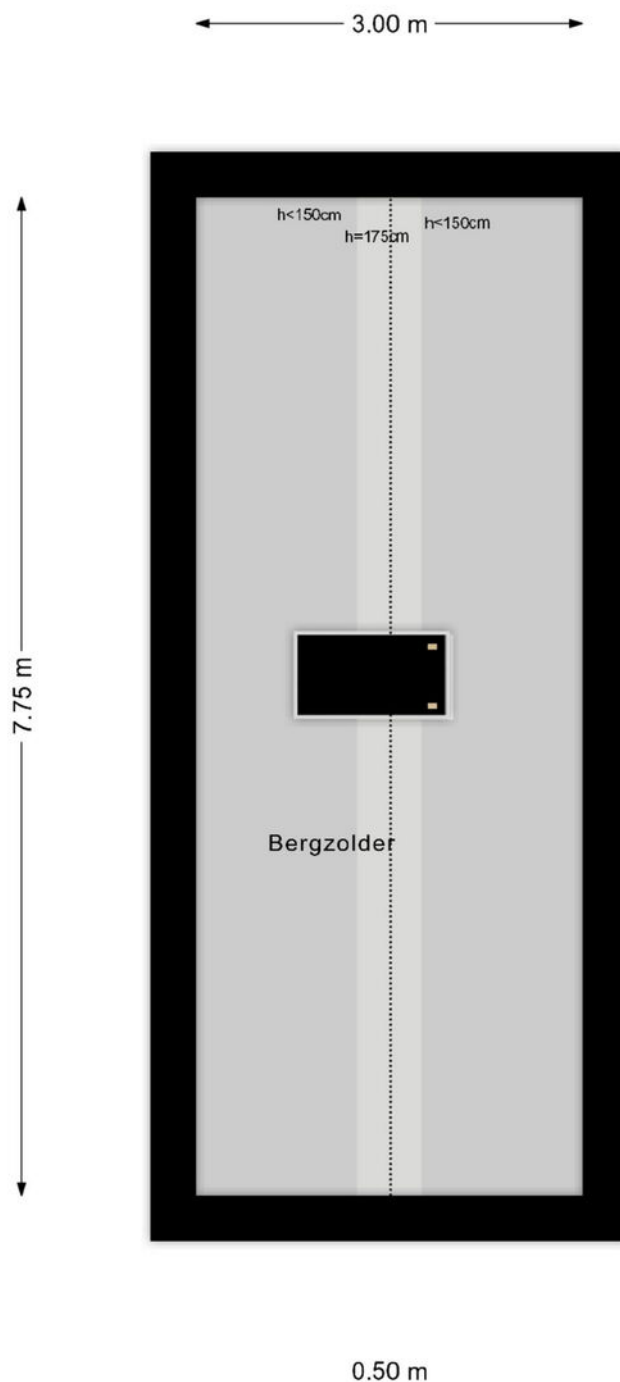
Plattegrond



Plattegrond

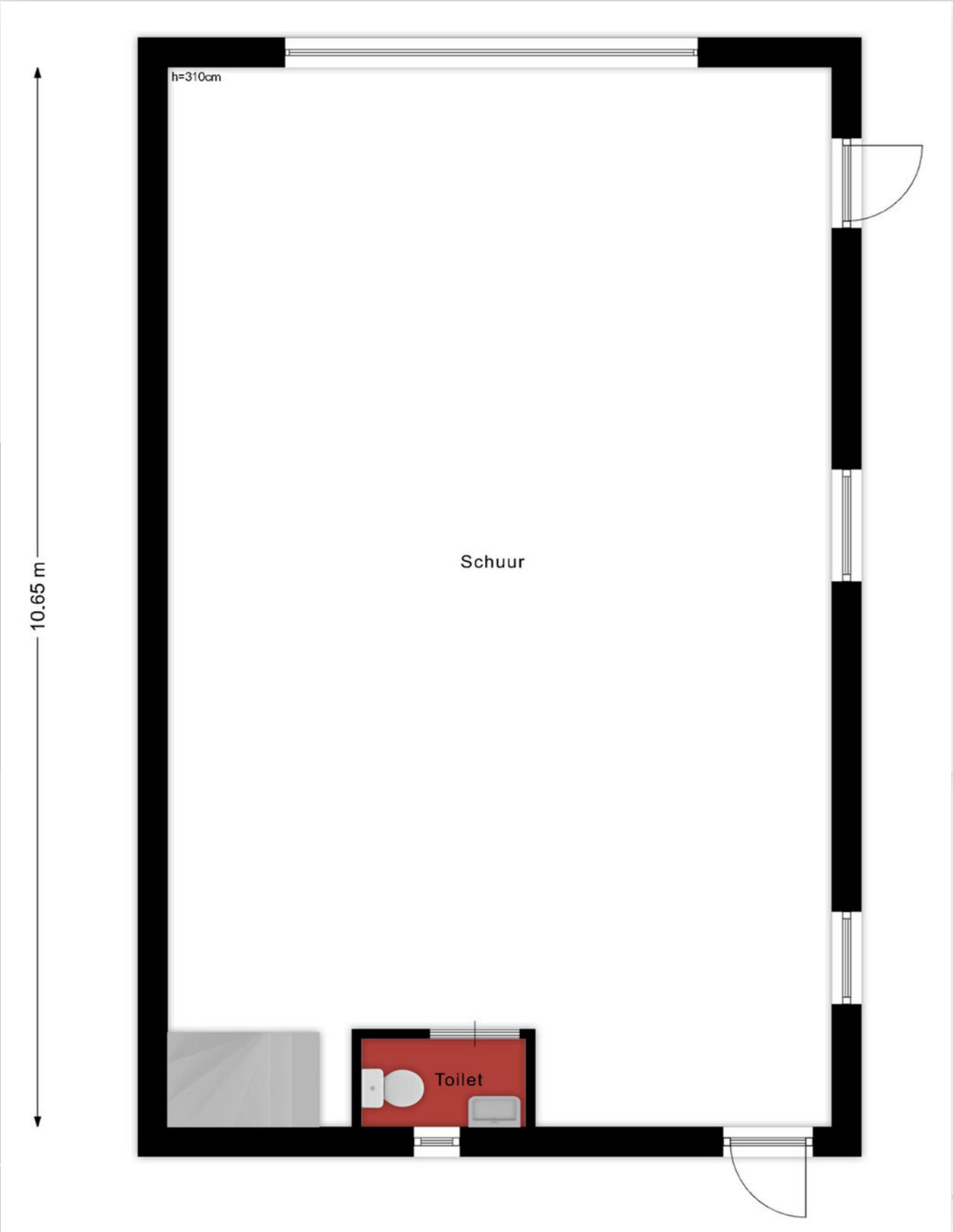


Plattegrond

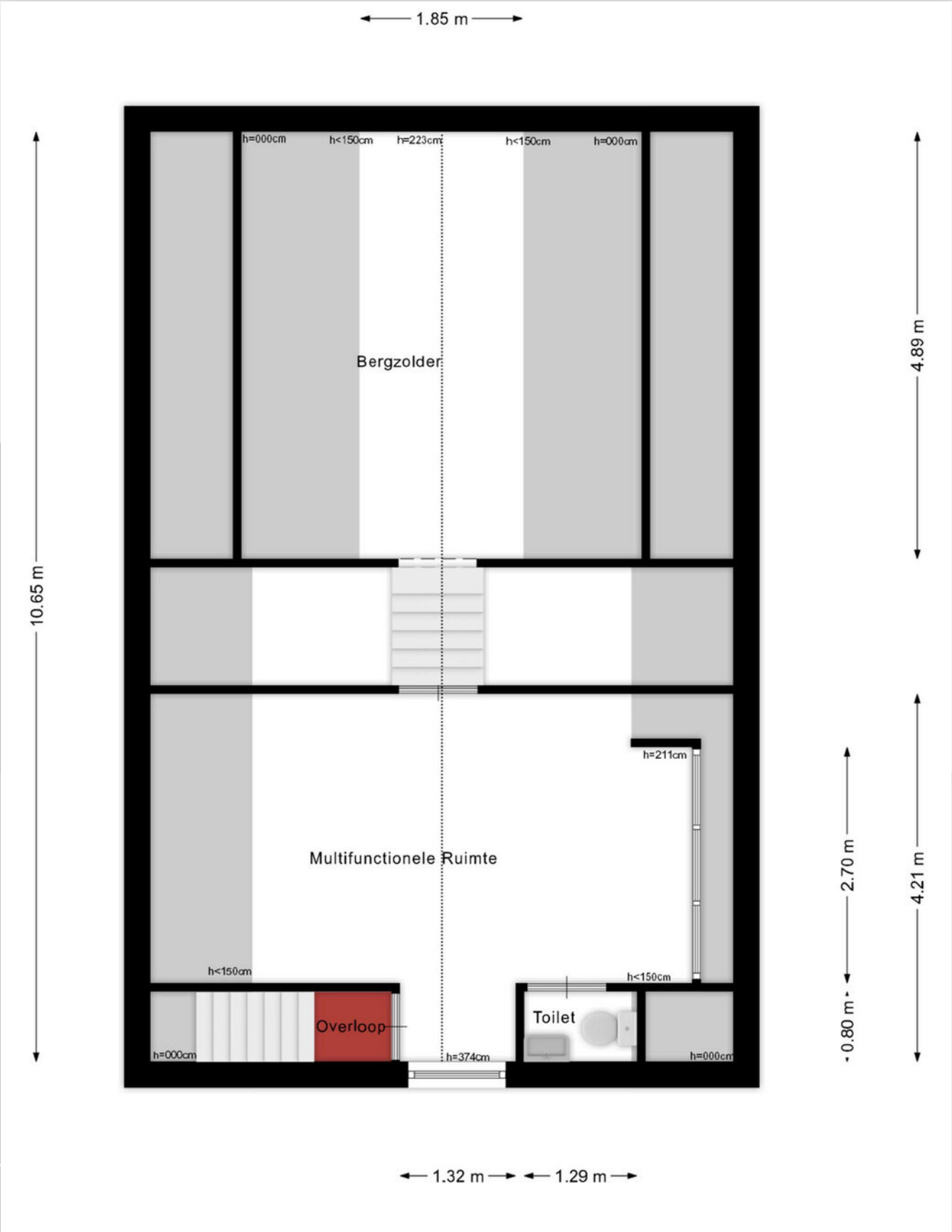


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

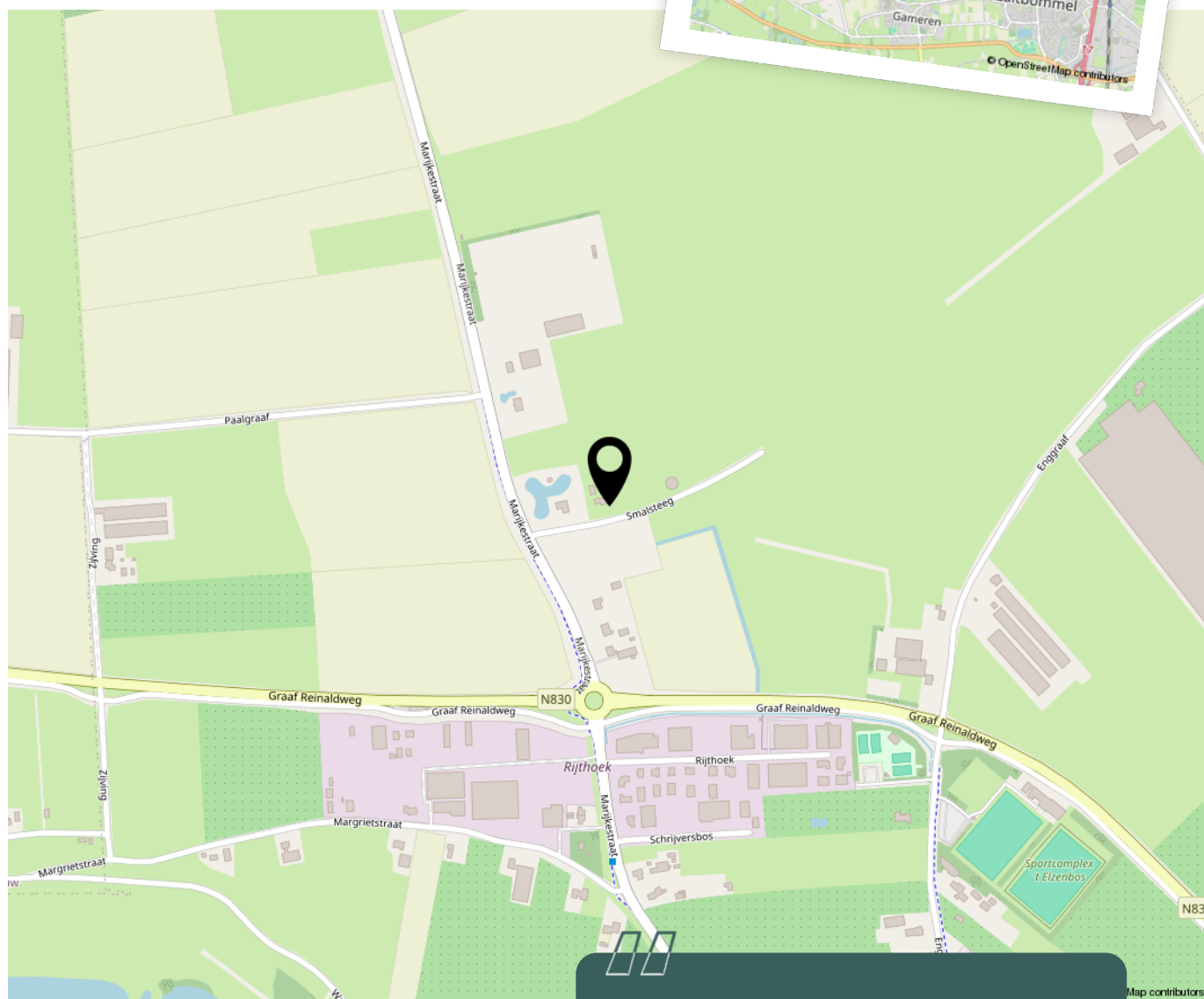
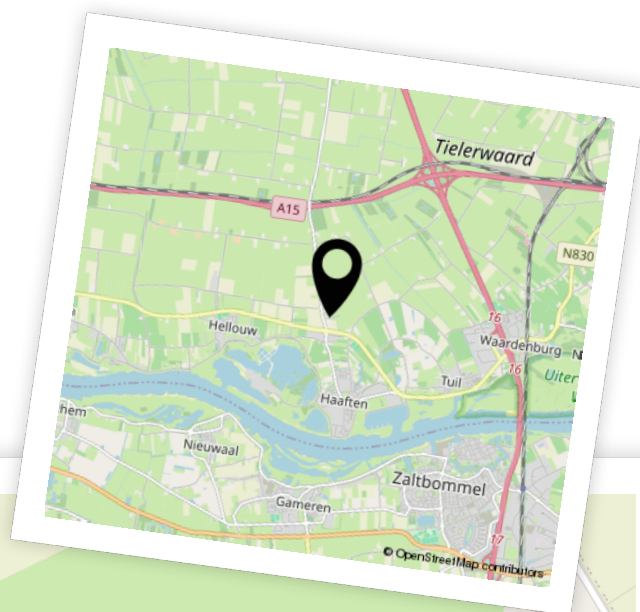
Kadastrale gemeente	Haften
Sectie	L
Perceel	916

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



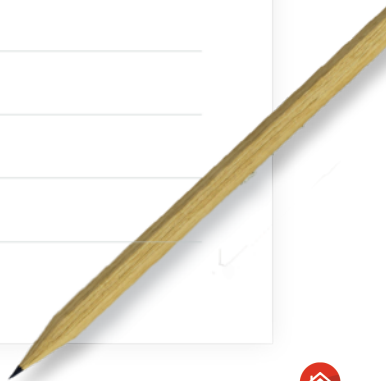
Locatie op de kaart



Woon je binnenkort
op deze locatie?"



Aantekeningen



Enthousiast geworden? Dan is het tijd om door te pakken!

Een woning kopen doe je niet zomaar. Tenminste, niet iedereen. Welke stappen moeten er nu worden doorlopen? **Wij vertellen jou de 5 stappen naar jouw droomwoning.**

1

Stap 1 - It's all about the money

De hamvraag: kun je het betalen? Maak hiervoor een afspraak met onze collega's van Van Ekeren Hypotheken en Verzekeringen. Zo weet je wat je maximale hypotheek is en welke maandlasten hierbij horen.

2

Stap 2 - Laat ons je interesse weten

Of je stap 1 al wel of niet scherp hebt: maak je interesse kenbaar! Laat ons weten dat dit jouw droomwoning is en doe een bod.

3

Stap 3 - Ben jij de gelukkige?

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer je de sleutels krijgt van jouw droomhuis.

4

Stap 4 - Een hypotheek

In de meeste gevallen koop je de woning 'onder voorbehoud van financiering'. Nu gaan we echt aan de slag met het sluiten van hypotheek met passende voorwaarden en een gunstige rente.

5

Stap 5 - De sleutels van jouw droomhuis

Voor het ondertekenen van de leveringsakte en ontvangst van de sleutels maken we een afspraak bij de notaris. Voorafgaand plannen we een inspectie in bij de woning.

Het geld regelen voor jouw **droomhuis** doe je niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,
of mail naar hypotheken@vanekeren.nl



**Interesse in de woning?
Neem contact op met
één van onze kantoren.**



Voorwaartsveld 5a
Leerdam
0345 632 100

Beatrixlaan 2a
Dalem
0183 672 992

Het Hof 1
Culemborg
0345 22 93 00

De Wederik 2
Papendrecht
078 615 99 60

vanekerenkuiper.nl